

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer
541368

Behandeld door
B. Kooistra

Datum
12 november 2019

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening Wonen

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit van 19 november 2019 om het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' ter inzage te leggen.

In de gemeente Almelo vigeren een groot aantal bestemmingsplannen. De intentie van de bestemmingsplanmethodiek is om gebruik van een woning door meer dan één huishouden niet mogelijk te maken. Uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201600954/1/A1, 201202349/1/A1) is gebleken dat de bestemmingsplannen onbedoeld ruimte lieten voor functiewijziging zoals kamergewijze verhuur en woningsplitsing. Het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere toetsing of plafond, kan leiden tot onwenselijke situaties. Denk hierbij aan overbewoning, geluidsoverlast, parkeerdruk, etc. Dit geldt voor zowel de te huisvesten personen zelf alsook voor de omgeving.

Uw gemeenteraad heeft om die reden op 20 november 2018 een voorbereidingsbesluit genomen zodat verdere uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen wordt tegengegaan. Het voorbereidingsbesluit geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo en geldt in principe voor een jaar. Als binnen dat jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd neemt het ontwerpbestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

De vigerende bestemmingsplannen worden niet allemaal individueel gewijzigd, dit gebeurt door middel van een parapluplan. Een parapluplan is een bijzonder bestemmingsplan waarbij in één keer alle bestemmingsplannen op een of meer onderdelen worden aangepast en/of aangevuld. Voor het overige blijven de geldende bestemmingsplannen van kracht.

In dit ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' wordt het verbod op kamerbewoning en woningsplitsing juridisch planologisch verankerd. Met uitzondering van de bestaande adressen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, waar kamerbewoning door middel van een aanduiding is geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de oppervlaktemaat van 75m² waaraan nieuw te realiseren woningen dienen te voldoen om een goede woon- en leefkwaliteit én meer woningen in het hogere segment te garanderen. Laatstgenoemde regels lopen alvast vooruit op de in voorbereiding zijnde beleidsregels voor kamerbewoning, inwoning, logies, woningsplitsing en herbestemmen niet voor bewoning bestemde gebouwen. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen ook die beleidsregels worden vastgesteld.

De reden waarom beleidsregels worden voorbereid is dat op dit moment vanwege het voorbereidingsbesluit, kamerverhuur nergens mogelijk is. Dit blijft met het ontwerpbestemmingsplan 'parapluherziening wonen' ook zo geregeld. Voor die situaties waarbij kamerverhuur wel ruimtelijk aanvaardbaar is, geven de genoemde beleidsregels nadat ze zijn vastgesteld de basis op grond waarvan kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor moet een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

